



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
Zimmer : 1.310/1.311
Telefon: (06124) 510 – 542/506
Telefax : (06124) 510 - 18542
e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
siehe unten
Servicezeiten :
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: **FD III.4-80-02210/19**
Datum: 29.07.2019

VERTEILER

und

Gemeinde Schlangenbad

Grundstück **Schlangenbad, Schwalbacher Straße**
Gemarkung **Wambach**
Vorhaben **Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad
13 WA 09.0 B-Plan "Wambach Ortskern"**

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: **ST-GF-** Gleichstellungsfragen
u. Frauenangelegenheiten

Fachdienst KE

Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport
und Kultur

Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2

Umwelt

Fachdienst III.3

Brandschutz

Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen

Fachdienst III.6

Verkehr

Fachdienst II.JHP

Jugendhilfeplanung

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Servicezeiten:
Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr
(Annahmeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten)

Montags u. mittwochs: Nur Annahme von Anträgen
Beratungsgespräche mit ihrem Sachbearbeiter/in nach vorheriger Terminabsprache.

Postanschrift:
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 -0

Bankverbindung:
Naspa Bad Schwalbach: IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASPDE55

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE-Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100717-19-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Es ist zu gewährleisten, dass durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und anderer Einrichtungen der Gemeinde die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.

Für das Freizeitgelände und öffentliche Feste ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie nicht überschritten werden; für Sportanlagen (auch Kleinspielfelder) gelten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die gemäß der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung bis 1000 kW weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir für Neubau von Gebäuden eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung, da bei Beschwerden über Lärm und insbesondere tieffrequente Töne die Emissionsquellen aus technischen und rechtlichen Gründen, insbesondere bei mehreren Anlagen, nicht mehr zielgerichtet erfasst werden können und somit auch kein immissionsschutzrechtliches Verfahren im Nachgang mehr möglich ist. Wir empfehlen bei Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengeräteaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

Wasserschutzgebiete

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Fließgewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die Oberflächengewässer Alauterbach und Wallufbach mit ein. In der textlichen Festsetzung ist im Innenbereich ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zu den beiden Fließgewässern nach § 23 Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWG) aufzunehmen sowie graphisch mittels Schraffur in den vorliegenden Plan einzuarbeiten. Dieser Bereich unterliegt den Bestimmungen des § 23 HWG, sowie den Verboten des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nach § 38 Abs. 4 WHG sind:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind nach § 23 Abs. 2 HWG im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Da die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne in Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 2 HWG verboten ist, ist die Baugrenze im Innenbereich außerhalb des 5 Meter Gewässerrandstreifens festzulegen. Die Bauleitplanung ist dahingehend zu überarbeiten.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke im Bereich der Gemarkung Wambach, Flur 17, Flurstück 54/1 und 62/5 liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wallufbachs. Die Eintragung fehlt in der Darstellung und ist zu ergänzen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder $GFZ \leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m^3 betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Zum v.g. B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. In Flur 15, Flurstück 14/5 befindet sich das Bürgerhaus. In der Legende befindet sich das Zeichen „Sozialen u. kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtung“. Dieses ist im v.g. Flurstück nicht eingetragen worden. Wir empfehlen dies noch einzutragen.
2. Es gibt im Plan **Knödelnien** – „Fragmente“, z.B. bei den Flurstücken 35 und 36, 70/1 und 69/1, 59/1 und 60/2, 41/6 und 42/1, 38/4 und 38/5. Sicherlich gibt es noch mehr dieser „Fragmente“. Wir empfehlen diese herauszunehmen, da diese keine Funktion haben.
3. Wir empfehlen, dass der „Stempel“ mit den Angaben der GRZ, Vollgeschossigkeit usw. einen Rahmen erhält und aufgrund der Informationsdichte im Plan aus dem Geltungsbereich gezogen wird und mit einem Pfeil gekennzeichnet wird. So lässt er sich optisch besser finden.
4. Die Linie _._._._._ ohne rote Untermauerung ist in der Legende nicht zu finden. Sicherlich stellt diese Linie die Abgrenzung der Flure dar. Wir empfehlen um Ergänzung.
5. Grundsätzlich wird empfohlen, alle geplanten Baugrenzen auf Fixpunkte längen- u. breitenmäßig eindeutig zu vermessen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Das als ehemaliges Rathaus unter Denkmalschutz gestellte Gebäude besitzt südlich einen hölzernen Vorbau als Zugang. Dieser ist Bestandteil des Kulturdenkmals, daher ist hier die Baugrenze entsprechend nach Süden zu verschieben.

Hinweis: Das Landesamt für Denkmalpflege und Hessen Archäologie am Landesamt sind eigenständig zu beteiligen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Da verkehrliche und/oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Schwalbacher Straße (B 260) u. Bärstadter Straße (L 3037), um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterzubringen u. den öffentlichen Raum zu gestalten, auf andere Planungen abgeschichtet werden, bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Beden-

ken. Anregungen werden an dieser Stelle nicht vorgebracht u. bleiben den vorerwähnten anderen Planungen vorbehalten.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat folgende Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf:

Bei der Überplanung des Gebietes sollte berücksichtigt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Platz zur Bereitstellung der Müllgefäße zur Entleerung zur Verfügung stehen muss.

Im Auftrag

(Schuy)